



ע"פ 65381/09/19 - מחמד אדרים נגד היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 65381-09-19 אדרים נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

בפני	כבוד השופט שמואל מנדלבוים
המערער	מחמד אדרים
נגד	
המשיבה	היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

החלטה

1. בפני בקשה דחופה לעיכוב ביצוע על החלטת בית משפט השלום בקריות (כבוד השופט פנינה לוקיץ) מיום 12.8.19 ומיום 26.9.19 בתיק בצה"מ 18080-01-19 שבהן דחה בית המשפט קמא את בקשת המבקש לביטול ועיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי שהוציאה המשיבה ביום 23.12.18 (להלן: "**צו ההריסה**") להריסת מבנה של המערער בחלקה 28 בגוש 12198 בישוב אעבלין (להלן: "**המבנה**").
2. כעולה מהבקשה, ומהודעת הערעור (ללא נימוקים מפורטים) שהוגשה בד בבד עם הבקשה, כנגד המבקש הוצא צו ההריסה בגין עבודות אסורות שהוגדרו כ"**יציקת רצפת בטון בשטח של כ-1350 מ"ר ומעליה הצבת מכולות מתכת בצורת "ח", ובניית קונסטרוקציית מתכת לגג מעל, וחיפוי הקונסטרוקציה והמכולות בגג איסכורית בשטח של 506 מ"ר**".
3. צו ההריסה הודבק על המבנה ביום 24.12.18 וביום 8.1.19 הוגשה בקשה לביטול צו ההריסה ולאחר הגשת תגובה וקיום דיון, ניתנה ביום 12.8.19 החלטת בית המשפט קמא אשר דחתה את בקשת הביטול וכן הורתה על ביטול החלטה שקודמת לעיכוב ביצוע צו ההריסה שניתנה ביום 8.1.19. בהמשך נעתר בית המשפט קמא לבקשה נוספת לעיכוב ביצוע שהגיש המבקש לצורך הגשת ערעור.
4. ביום 25.9.19 הוגשה בקשה נוספת של המבקש, ובה התבקש להאריך את מועד ביצוע צו ההריסה "לצרכי התארגנות" וזאת ל-3 חודשים נוספים ובתצהיר שצורף לבקשה נטען כי רק לאחרונה עלה ביד המבקש לאתר קרקע חלופית שאליה הוא יכול להעניק את המפעל שפעילותו מתנהלת במבנה, ונדרשת לו תקופת התארגנות של 3 חודשים לצורך ביצוע המעבר.
5. בית המשפט קמא דחה ביום 25.9.19 את הבקשה על הסף אף ללא קבלת תגובת המשיבה מהטעם



שעיכוב הביצוע ניתן לצורך הגשת ערעור "ובהעדר ערעור אין מקום להמשיך את ההריסה בחלוף 9 חודשים ממועד הוצאתו כדין".

הבקשה לעיכוב ביצוע

6. בבקשה לעיכוב ביצוע אשר הוגשה כאמור עוד בטרם הוגשה הודעת ערעור מנומקת, נטען כי החלטת בית המשפט קמא שגויה, בלתי סבירה ובלתי מידתית באופן קיצוני, וכי קיים הכרח להשאיר את המצב הקיים בעינו וזאת על מנת שלא להפוך את זכות הטיעון לאות מתה.

תגובת המשיב

7. בתגובה שהוגשה על ידי המשיב נטען כי אין מקום לעיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה אשר מעוכב דה פקטו כבר 10 חודשים, וזאת לאחר שכל הטענות שהעלה המבקש נדונו באריכות על ידי בית המשפט קמא, ונדחו, וכמו כן נטען כי כל טענות המבקש בדבר הצורך בתקופת התארגנות נטענו ללא כל ראיה תומכת.

8. כמו כן נטען כי הבקשה אינה ממלאת אחר תנאיו של סעיף 254(א) **לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965** (להלן: "**החוק**") שבו נקבע העיקרון המנחה שלפיו עיכוב ביצועו של צו הריסה ייעשה רק במקרים שבהם קיימות נסיבות המצדיקות את עיכוב הביצוע **וכי העבודה האסורה איננה מסכנת את שלום הציבור או את בטיחותו**.

9. במקרה שלפנינו נטען כי אין ספק כי מדובר בעבודה אסורה שבוצעה על ידי המבקש אשר הקים מפעל לייצור משטחי עץ על קרקע חקלאית, במקום בו אין אופק תכנוני להכשרת הבנייה, ולפיכך לא קיימות נסיבות המצדיקות עיכוב נוסף של ביצוע צו ההריסה.

10. בנוסף נטען כי המפעל שהוקם מהווה סכנה בטיחותית לציבור, הנובעת מהפעלת מכונות ופעילות תעשייתית במבנה אשר נבנה ללא היתר.

11. כמו כן נטען כי המבקש לא הביא טעמים של ממש אשר יצדיקו את המשך פעילותו הבלתי חוקית במבנה, ורצונו לערער על פסק הדין אינו יכול לשמש כטעם מיוחד המצדיק עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה, ובמיוחד נכונים הדברים במקום בו כל טענות המבקש קיבלו התייחסות בהחלטות בית המשפט קמא, כך שסיכויי הערעור קלושים.

12. כמו כן נטען כי לא הוגש תצהיר של איש מקצוע המטפל בהליך הרישוי אשר יאמת טענה אפשרית בדבר סיכוי ממשי שהיתר בנייה יינתן למבנה בתוך זמן קצר, ובהתאם היה מקום לדחיית הבקשה על



הסף בשל אי עמידה בהוראות התקנות.

13. להשלמת התמונה יצוין כי ביום 30.10.19 הוגשה הודעת ערעור מתוקנת ובה פורטו נימוקי הערעור.

דין והכרעה

14. לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובת המשיב אני סבור כי דין הבקשה לעיכוב ביצוע להידחות חלקית בכפוף לתנאים שיפורטו להלן.

15. כפי שנקבע בסעיף 254ח(א) **לחוק**: "הוגשה בקשה לביטול צו ... או הוגש ערעור על החלטת בית המשפט בבקשת ביטול כאמור ... לא יעכב בית המשפט הדין בבקשה לביטול הצו או בית משפט שלערעור את ביצוע הצו אלא אם כן ראה כי הדבר מוצדק בנסיבות העניין ונוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו ...".

16. ויודגש כי צו ההריסה במקרה זה כולל שני מרכיבים בהתאם להוראות סעיף 221 **לחוק**, האחד, דרישה להריסת העבודה האסורה שפורטה לעיל, והשני, ציווי על "**הפסקת השימוש האסור**", ובהתאם לצורך הכרעה בשאלת מתן צו ארעי עד למועד הדיון בערעור נדרש לבחון את שני המרכיבים לעיל.

17. עיינתי בהודעת הערעור המתוקנת, ומבלי לקבוע מסמרות נראה כי סיכויי הערעור נמוכים. כך לדוגמא טוען המבקש כי צו ההריסה אינו חוקי, לאחר שחלפו יותר מ-30 ימים ממועד אכלוס המבנה שנבנה על ידי המבקש, ותחילת הפעילות בו, ועד מועד הוצאת הצו, אלא שסעיף 221 **לחוק** קובע **מפורשות** כי מגבלת 30 הימים חלה אך ורק ביחס **לבית מגורים**, ועל פניו נראה כי אין בסיס משפטי של ממש לטענת המבקש לפיה יש להחיל את ההוראה גם על מבנה מסחרי וזאת לכאורה **בניגוד** ללשון החוק.

18. כמו כן טוען המבקש באופן כללי להעדר מדיניות ברורה בעניין הוצאת צווי ההריסה לאור קיומם של מבנים מסחריים נוספים בסמוך למבנה, אך טענות אלו אינן נתמכות בראיות ספציפיות ביחס למבנים אחרים הקיימים באזור המבנה.

כמו כן על פניו לא ראיתי בסיס של ממש לטענות בדבר שיהיו בהוצאת הצו, וזאת נוכח הוראותיו הברורות של **החוק**, אשר מאפשרות הוצאת צו הריסה כל עוד לא חלפו 6 חודשים ממועד סיום הבנייה האסורה.

19. בנוסף ספק גדול בעיני, האם יש בכוחה של טענת הפגם בהיוועצות הנטענת בהודעת הערעור בכדי להביא לבטלותו של הצו, נוכח הפסיקה בה נקבע כי נדרש פגם מהותי על מנת להביא לביטולו של צו



הריסה.

20. זאת ועוד, באשר "לאופק תכנוני" להכשרת המבנה, אזי על פי הודעת הערעור עצמה, עוד טרם אושרה אף תוכנית כוללת לשטח בו מצוי המבנה, ובנסיבות אלו ועל פי הפסיקה הקיימת, לא קיים אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע של צו הריסה.

בענין זה אפנה לרע"פ 6742/17 מוחמד עלאוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון (27.12.17) שם נקבע כי " ... אין להכיר, ככלל, בקיומו של "אופק תכנוני", אלא אם הוצגה תוכנית מפורטת שהופקדה, המתייחסת למבנה מגורים, וכאשר ברור כי אותה תוכנית מתייחסת למקרקעין שניתן להכשירם לבנייה".

במקרה שלפנינו המצב התכנוני שונה מהותית, ולא קיימת כלל תוכנית מפורטת רלוונטית, ובהתאם לא קיים "אופק תכנוני" העומד בדרישות הפסיקה.

21. בנוסף לסיכויי הערעור יש לציין גם כי המבקש לא צירף לבקשתו ראיה או חוות דעת מקצועית כלשהי, אשר תצביע על כך שאין סכנה בהמשך הפעלת המפעל במבנה, וזאת כאשר הקמת המבנה בוצעה כאמור בניגוד לדין וללא קבלת האישורים הנדרשים, ובהעדר כל טיעון בעניין, גם לא התקיים התנאי הנוסף הנדרש לצורך עיכוב ביצוע שלפיו בית המשפט נדרש להיווכח כי לא קיימת סכנה לשלום הציבור בהמשך הפעילות האסורה.

22. לאור כל האמור נראה לכאורה כי לא מתקיימות נסיבות המצדיקות המשך עיכוב ביצוע של צו ההריסה, ונראה כי אף המבקש ער לכך וזאת כעולה מבקשתו החלופית לעיכוב ביצוע אך ורק לצרכי התארגנות שבה נטען (ללא כל ראיה תומכת) כי המבקש איתר קרקע חלופית שאליה הוא מבקש להעתיק את מפעלו בתוך 3 חודשים.

23. בנסיבות אלו, היה מקום לדחייה על אתר של כל בקשת עיכוב הביצוע של צו ההריסה, ואולם רק בשל מועד הדיון הקרוב הקבוע בערעור (26.11.19), ובכדי שלא תשלל באופן מלא אפשרות המבקש לקיים דיון בטענותיו בערעור, ובנוסף מתוך התחשבות בהצהרת המבקש בדבר כוונתו להעתיק את המפעל שנבנה במבנה לקרקע חלופית, אני מוצא לנכון לעכב אך ורק את ביצוע מרכיב ההריסה בצו הריסה עד למועד הדיון בערעור.

24. ויודגש כי עיכוב ביצוע מרכיב ההריסה הינו אך ורק בכדי לאפשר למבקש המשך התארגנות המערער להעתקת המפעל ולא מצאתי כל עילה לעכב את תחילת ביצועו של מרכיב איסור



השימוש בצו ההריסה, במיוחד לאחר שלא הונחה בפני כל תשתית ראייתית אשר תצביע על העדר סכנה לציבור בהמשך פעילותו של המפעל במבנה אשר הוקם ללא כל היתר כדון.

לפיכך אני מורה כי עיכוב ביצוע צו ההריסה בכללותו **מותנה בכך**, שהמבקש יפסיק **מיידית** את הפעילות המסחרית תעשייתית המבוצעת במבנה, והפעילות היחידה שהמבקש יהיה רשאי להמשיך ולבצע במבנה עד למתן החלטה אחרת, היא פעולת הערכות להעתקת המבנה (כגון: פירוק חלקים מהבנייה האסורה) וככל שהמבקש לא יעמוד בתנאי זה, אתיר למשיבה לפעול מיידית לביצוע צו ההריסה בכללותו.

25. בהקשר זה אפנה לדבריו הברורים של בית המשפט העליון ברע"פ 610/18 **נילי שמאי, נ' עיריית תל אביב** (15.2.08, עמ' 7 לפסק הדין) לפיהם: **"בפסיקתו של בית משפט זה הובהר, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו ההריסה, כמו גם צו להפסקת שימוש חורג במועדו, ולפיכך היעדרות לבקשת ארכה תיעשה רק "במקרים חריגים ויוצאי דופן".**

26. במקרה שלפנינו הוצא צו ההריסה לפני 11 חודשים, ובכל התקופה מאז, מנהל המבקש פעילות תעשייתית-מסחרית במבנה שאין חולק על כך שנבנה בניגוד לדין, וללא קבלת היתר מתאים.

27. לפיכך, ואך ורק מתוך רצון שלא לגרום למבקש נזק כלכלי מידי באמצעות הריסת המבנה במקום בו המבקש עצמו מעוניין להעתיק את המבנה למקום חלופי, אני מעכב את ביצוע מרכיב ההריסה בצו ההריסה, בכפוף לציות המבקש אחר ההוראה בדבר הפסקת השימוש האסור והכל עד למועד הדיון בערעור, ומומלץ למבקש נוכח סיכויי הערעור לשקול האם אין מקום לכך, שהמבנה שנבנה יפורק עד למועד הדיון בערעור.

28. בשלב זה אין צו להוצאות.

ניתנה היום, ה' חשוון תש"פ, 03 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.